

**BÜROMARKTBERICHT
WIEN**

HERBST | WINTER

2021

IHR SPEZIALIST FÜR
GEWERBEIMMOBILIEN

YOUR SUCCESS
IS OUR GOAL

MODESTA REAL ESTATE unterstützt bei allen Fragen zum Thema Gewerbeimmobilien – sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene.

Der Fokus dabei ist klar: Kundenorientierte Lösungen, die gezielt und integriert zum Gewinn führen.

KUNDENORIENTIERTE LÖSUNGEN IM FOKUS

Modesta Real Estate ist der Spezialist für die Suche nach Investmentobjekten, Büro-, Logistik-, Industrie- oder Gewerbeimmobilien in Österreich und in der CEE-Region sowie für die nachfolgenden Standortanalysen und Vertragsverhandlungen. Genauso bietet Modesta Real Estate professionelle Beratung und Bewertungen, Corporate Real Estate Services sowie die Konzeption von höchsteffizienten Marketingstrategien für bestehende Immobilien. Mit ihrem Know-how helfen sie Kunden die richtigen Entscheidungen in immobilienpezifischen Fragen zu treffen. Das Netzwerk von Modesta Real Estate erstreckt sich dabei von den Standorten in Wien und Bratislava über ganz Österreich bis in die gesamte CEE-Region und umfasst europäische sowie amerikanische Investmentunternehmen und Kapitalgeber.

Ein junges, dynamisches Team ist speziell im Gewerbeimmobilienbereich ausgebildet und gewährleistet so professionelle Immobilienberatung auf höchstem Niveau.

IHRE ANSPRECHPARTNER



Andreas Polak-Evans, SIOR
Managing Partner
Offices & CRES

Tel.: + 43 (1) 513 29 39 - 20
evans@modesta.at



Antonia Vrcic, B.A.
Consultant Office Agency

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 21
vrcic@modesta.at



Bianca Isak, M.A.
Marketing and Research

Tel.: +43 (1) 513 29 39 - 12
isak@modesta.at

WIRTSCHAFTLICHE GESAMTSITUATION IN ÖSTERREICH

Nach einer lang andauernden Rezession, sprechen die österreichischen Wirtschaftsinstitute seit langem wieder von einer Erholung der Gesamtwirtschaftslage. Nach den starken Einbrüchen durch die Covid-Krise, gibt es nun optimistische Ausblicke auf dynamische Aufholprozesse. Dieser Aufholprozess wird seit dem Frühjahr 2021 vor allem durch die Lockerungen der Covid-Eindämmungsmaßnahmen und die internationale Konjunkturerholung getragen. Die **Wirtschaftsleistung** ist, im Vergleich zum Vorjahr 2020, um rund 4,4 % gestiegen. Für 2022 prognostiziert die WKO (Wirtschaftskammer Österreich) sogar einen Anstieg um weitere 4,8%.

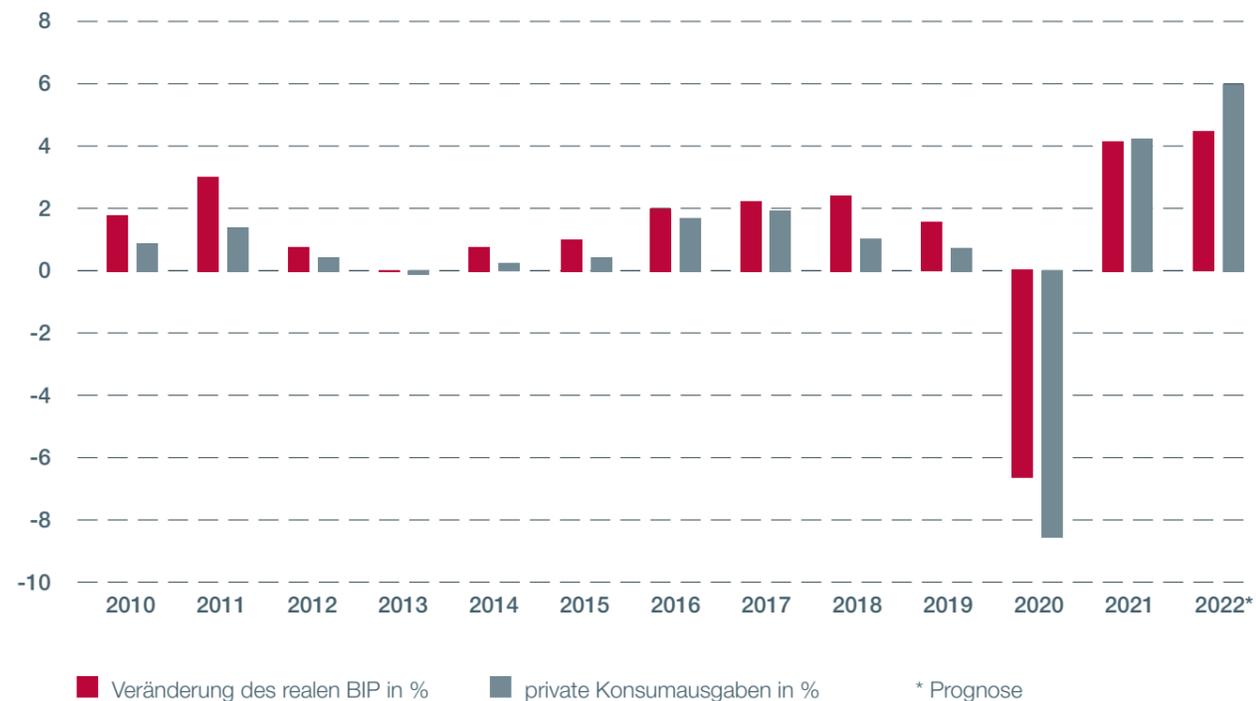
Die **Konsumausgaben** der Privathaushalte sind im Vergleich zum Jahr 2020 um 4,5 Prozentpunkte gestiegen (Veränderung des realen BIP), für 2022 wird ein erneuter Anstieg um ca. 6,0 % erwartet. Im vergangenen Jahr 2020 ist die **Arbeitslosenquote**, der Corona-Pandemie geschuldet, auf 9,9 % der Unselbstständigen gestiegen. 2021 soll diese auf 8,2 % sinken und sich im Folgejahr 2022 wieder beim Stand von 2019 einzupendeln. Einhergehend mit der sinkenden Arbeitslosenquote steigt auch das **Arbeitsvolumen**.

Die **Inflationsrate** wurde 2021 stark nach oben revidiert. Als Preistreiber stehen die steigenden Energiepreise, die Flugpreise sowie Gastronomiedienstleistungen und Wohnungsinstandhaltung im Fokus. Es wird erwartet, dass sich die Inflationsrate wieder abschwächt, sobald sich die Lieferkettenprobleme und die mit dem niedrigen Vorjahresniveau einhergehenden Preiseffekte wieder einpendeln. Der **Staatshaushalt** verzeichnet nach wie vor Einnahmeausfälle und leidet an den Corona-Förderpaketen.

Quelle: wko.at (Stand: Oktober 2021)

Wirtschaftliche Entwicklung Österreich 2010 – 2022

(jeweils im Vergleich zum Vorjahr)



AKTUELLE TRENDS

TREND ZUM HOME-OFFICE AUCH NACH DER PANDEMIE

Die Corona-Pandemie hat einige Spuren auf dem Wiener Büro- und Arbeitsmarkt hinterlassen. Nicht alle davon sind negativ, besonders flexible Arbeitsformen finden großen Anklang in der Belegschaft.

Was vor zwei Jahren für viele Unternehmen noch undenkbar war, wurde mit dem ersten im Jahr 2020 zur unumgänglichen Notwendigkeit: Das Arbeiten von zu Hause aus. Viele Branchen haben mittlerweile die Vorteile, aber auch die Nachteile dieses Konzepts erkannt. Das Wegfallen der Pendelzeit, erhöhte Flexibilität, bessere Konzentration, höhere Produktivität und reduzierte Kosten stehen auf der Pro-Seite des Home-Office. Gleichzeitig fehlt aber vielen Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen die soziale Komponente ihres beruflichen Alltags.

Hybride Arbeitsmodelle und die teilweise bestehende Möglichkeit von Remote-Working sind die logische Konsequenz aus dieser Entwicklung. Die Einführung neuer Kommunikationstools, das Abhalten von virtuellen Meetings und eine dadurch beflügelte Digitalisierung innerhalb vieler Branchen führen auch zu Veränderungen in der Büroraumgestaltung. Büroflächen werden anders konzeptioniert als bisher, Räume für soziale Interaktion und Co-Working werden geschaffen und der fixe Schreibtisch hat in vielen Unternehmen bereits ausgedient. Aber nicht nur Umgestaltungen in bereits bestehenden Büroräumlichkeiten stehen an der Tagesordnung. Viele Unternehmen sehen in hybriden Arbeitsformen eine Chance auf langfristige Kostenreduktion, beispielsweise in der Optimierung ihrer Bürofläche. Die zukünftige Nachfrage wird sich vermehrt auf hochmoderne und flexible Objekte in guter Lage konzentrieren. Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der Dynamik des Büroimmobilienmarkts wieder und werden sich auch im kommenden Jahr 2022 noch weiter fortsetzen.



BÜROMARKT WIEN HERBST/ WINTER 2021 | OVERVIEW

Mietpreise (pro m², netto)

Spitzenmieten	€ 26,00	→
Mieten in guten Lagen	€ 14,50 – 19,00	↑
Mieten in durchschnittlichen Lagen	€ 10,00 – 14,00	↑

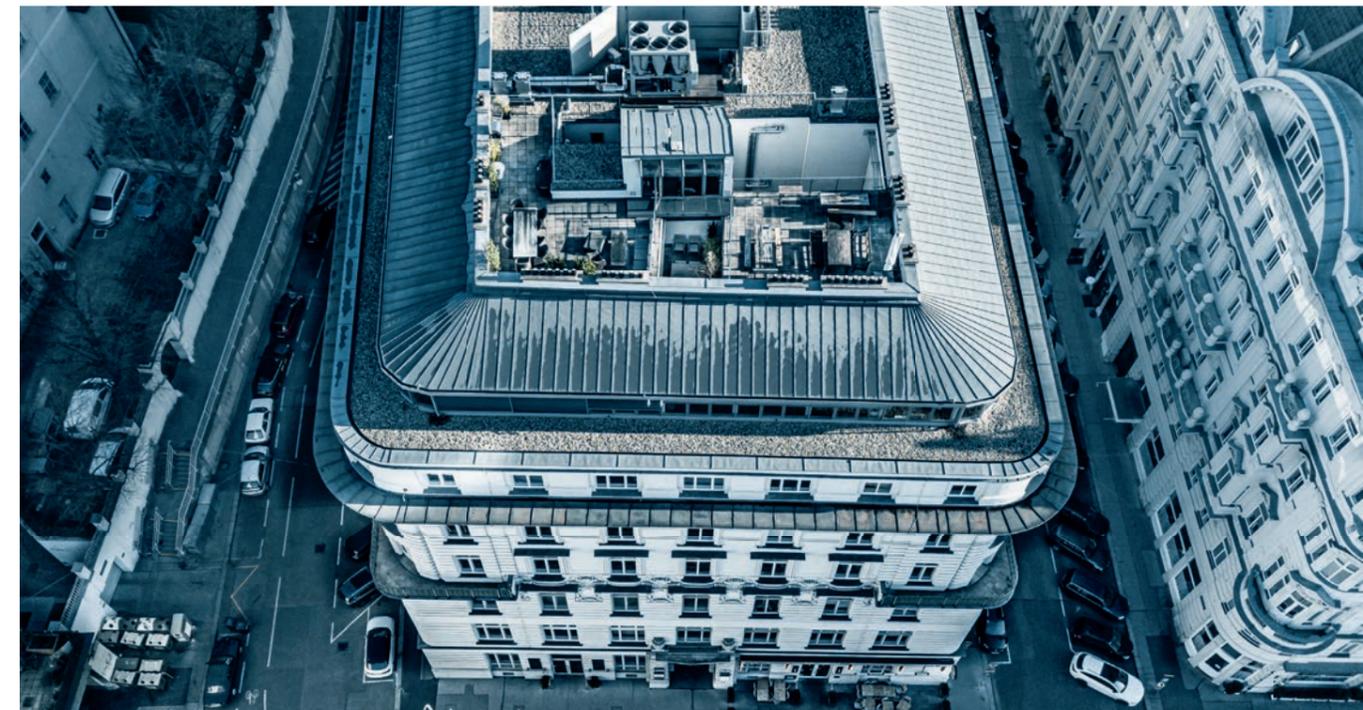
Büroflächenvermietung

Q1 2021	ca. 37.100 m ² (VRF)	↑
Q2 2021	ca. 15.250 m ² (VRF)	↓
Q3 2021	ca. 29.200 m ² (VRF)	↓
Q4 2021	ca. 48.000 m ² (Prognose)	→
Gesamtjahresprognose	ca. 130.000 m ² (Prognose)	↓

Leerstand	ca. 4,1 % (VRF)	↑
-----------	-----------------	---

Büroflächenangebot

Bestand	5,95 Mio m ² (VRF)	→
Neuflächenproduktion	ca. 70.000 m ²	↓



Spitzenmieten Büro in Europa (pro m², netto)



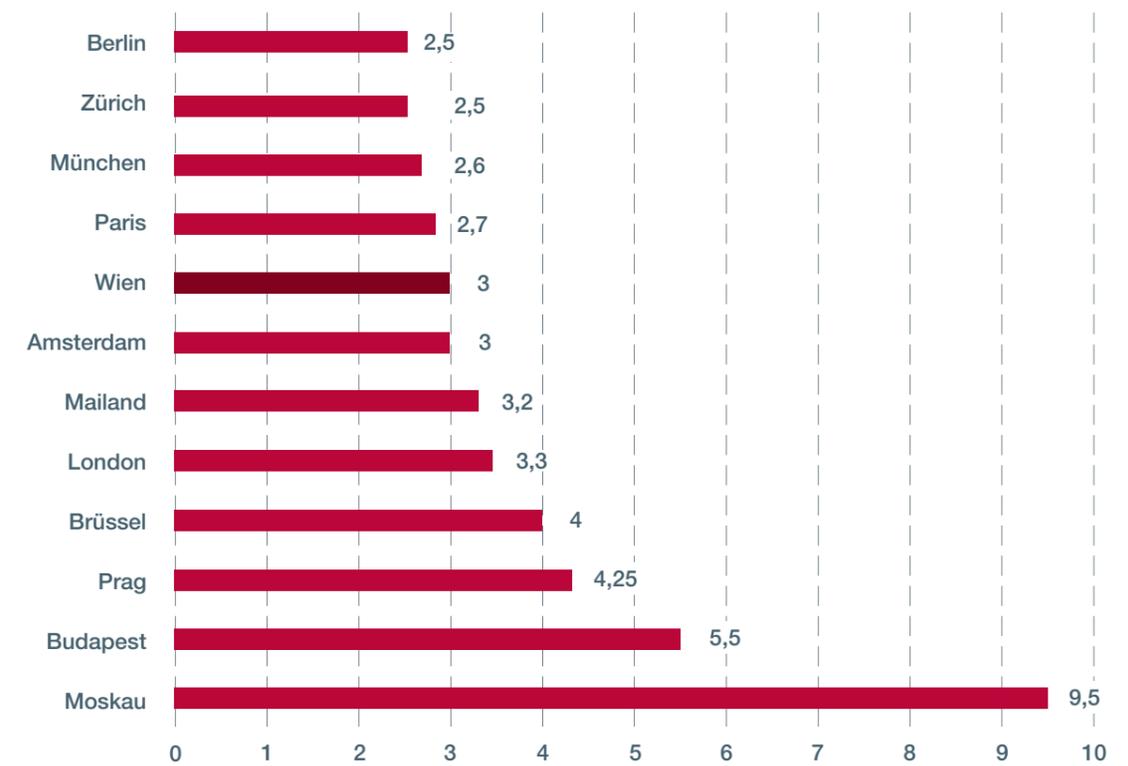


BÜROMARKT WIEN | OVERVIEW

Investment

Investmentvolumen 2021 (Prognose)	1,5 Mil. %	↑
Spitzenrendite	3 %	→
Rendite in B-Lagen	4 – 4,5 %	→

Spitzenrenditen Büro in Europa



MIETPREISÜBERBLICK

Innere Stadt



Mietpreise: € 15,00 - 26,00

Objekte:

- Goldenes Quartier (1010)
- Haus am Schottentor (1010)
- Operngasse 6 (1010)

Innere Bezirke (CBD)



Mietpreise: € 11,50 - 21,00

Objekte:

- myHive Ungargasse (1030)
- Francis (Projekt, 1090)

Nord-Ost



Mietpreise: € 12,00 - 18,00

Objekte:

- Austria Campus (1020)
- Quartier Lassalle (Projekt, 1020)
- Prater Glacis (1020)
- Viertel Zwei (Projekt, 1020)

Osten



Mietpreise: € 11,50 - 19,50

Objekte:

- Austro Tower (Projekt, 1030)
- Solaris (1030)
- ViE (1030)

Westen



Mietpreise: € 10,00 - 14,50

Objekte:

- Forum Schönbrunn (1120)
- Arcade Meidling (1120)
- U4-Center (1120)
- VIO Plaza (Projekt, 1120)

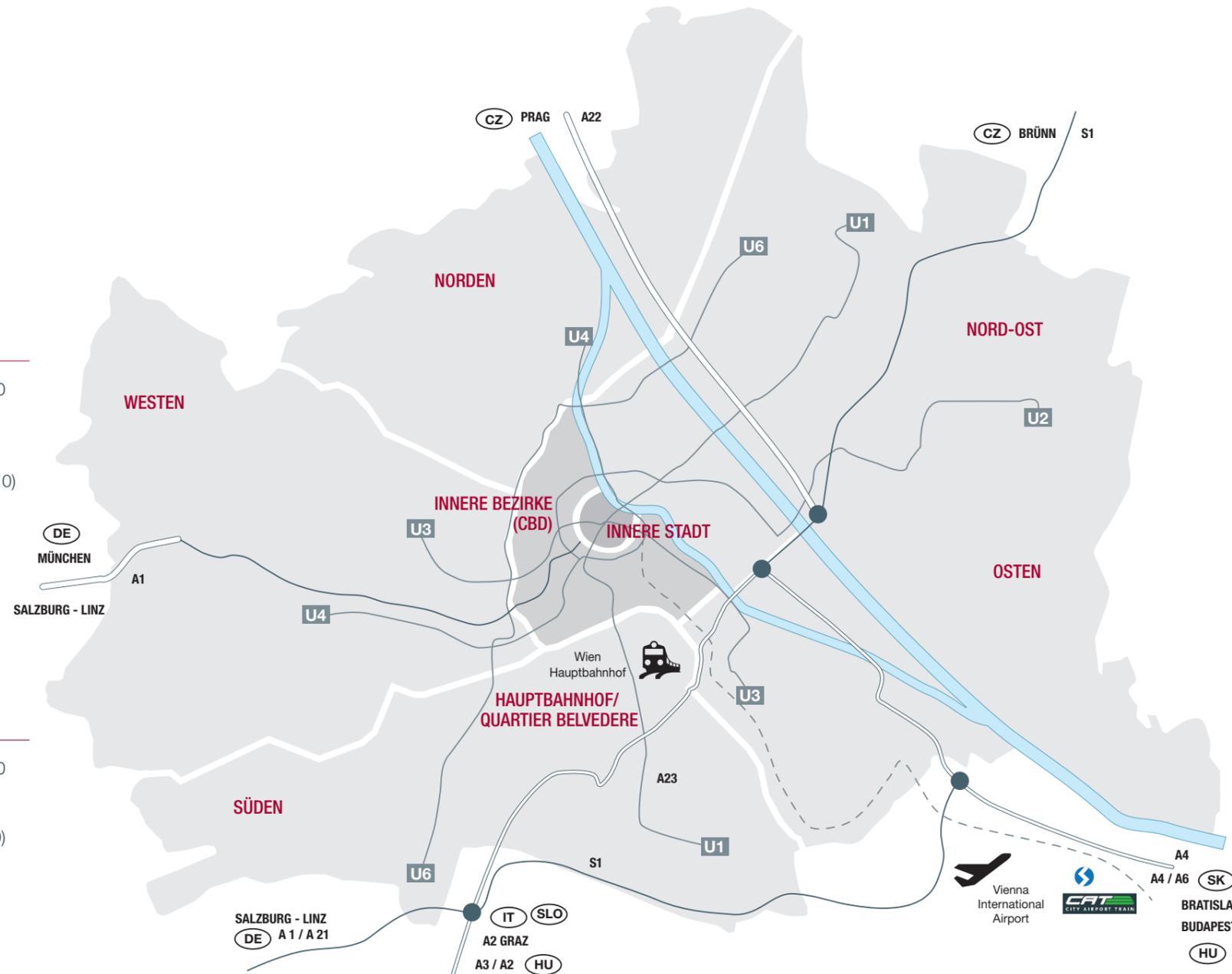
Norden



Mietpreise: € 10,50 - 16,50

Objekte:

- Square One (1190)
- Millenium Tower (1200)
- Optimum (1200)
- Rivergate (1200)



Hauptbahnhof / Quartier Belvedere

Mietpreise: € 15,00 - 21,00

Objekte:

- QBC 1+2 (1100)
- The ICON Vienna (1100)
- Bel & Main (Projekt, 1100)



Süden

Bürogebäude: € 11,50 - 18,50

Objekte:

- The Brick (1100)
- Euro Plaza (1120)
- Inno Plaza (1120)
- Silo Next (Projekt, 1230)
- Silo Plus (1230)
- Campus 21 (2345)





VERMIETUNGEN 2021

Region	Objekt	Mieter	Fläche
Innere Stadt	1010, Schreyvogelgasse 2	Bpv Hügel Rechtsanwälte	2.800 m ²
	1010, Schottengasse 4	Schulmeister Management	1.100 m ²
	1010, Schwarzenbergplatz 3	Pitkowitz & Partners	1.100 m ²
Innere Bezirke (CBD)	1030, Franzosengraben 1	Weidinger & Partner Wirtschaftstrainings- und Organisationsentwicklungsgesellschaft mbH	2.200 m ²
	1030, myhive am Wienerberg	AUVA – Allgemeine Unfallversicherung	9.100 m ²
	1040, Schwarzenbergplatz 13	Lukoil	3.800 m ²
	1060, Gumpendorferstraße 81	neunerImmo	1.400 m ²
Hauptbahnhof	1100, Favoritenstraße 73	AMS - Arbeitsmarktservice	5.500 m ²
	1100, Canettistraße 5	Herold	2.500 m ²
	1100, QBC 1+2	Dedalus HealthCare	2.400 m ²
	1100, QBC 1+2	Infoscore Austria GmbH	2.300 m ²
Ost	1210, TwentyOne	Proxygen GmbH	5.000 m ²
	1210, TwentyOne	Allcyte	1.000 m ²
Süden	1120, Wolfganggasse 58-60	Die Berater Unternehmensberatungs GmbH	2.000 m ²
Norden	1020, Quartier Lassalle	Waff – Wiener ArbeitnehmerInnen Förderungsfonds	7.400 m ²
	1020, Tribüne Viertel Zwei	Red Bull Media House	5.200 m ²
	1200, Dresdnerstraße 85	Plandent GmbH	1.300 m ²
Westen	1130, Hietzinger Kai 133	Swietelsky	6.600 m ²

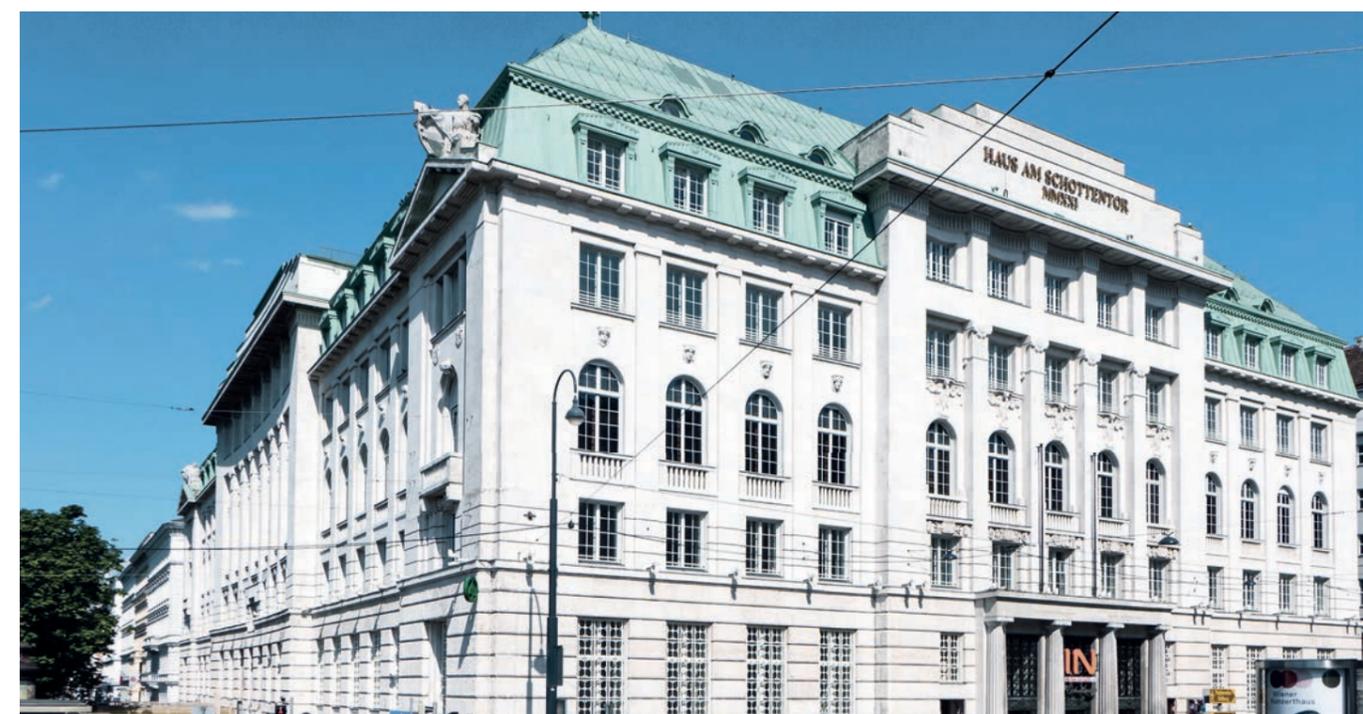
(GEPLANTE) FERTIGSTELLUNGEN 2021 – 2023

Objekt	Submarkt	Fläche	Fertigstellung
Haus am Schottentor	Innere Bezirke (CBD)	14.500 m ²	2021*
Quartier Lassalle 1	Prater Lassallestraße	24.000 m ²	2021
Quartier Lassalle 5	Prater/ Lassallestraße	53.000 m ²	2021
Austro Control Tower	Erdberg	28.000 m ²	2021
Technologiezentrum Aspern	Donaucity	7.000 m ²	2021
QBC 1 + 2	Hauptbahnhof	34.000 m ²	2021
Bel & Main	Hauptbahnhof	17.000 m ²	2021
Operngasse 6	Innere Stadt	2.000 m ²	2021*
Campus Ost	Donaucity Umgebung	7.500 m ²	2021
Alte Post	Innere Stadt	8.500 m ²	2022*
Francis Vienna	Innere Bezirke (CBD)	38.000 m ²	2022*
Doppio Due	Innere Bezirke (CBD)	5.500 m ²	2022*
Eightytwo	Wienerberg (Süden)	11.000 m ²	2022
Herzig	Wienerberg (Süden)	11.000 m ²	2022
Silo Next	Wienerberg (Süden)	9.000 m ²	2022
Vienna TwentyTwo BT1	Donaucity Umgebung	8.000 m ²	2022
TwentyOne Innovation Hub BT1	Norden	12.000 m ²	2022
Quartier Lassalle	Prater/ Lassallestraße	70.000 m ²	2022*
Handelskai 100	Prater/ Lassallestraße	3.000 m ²	2023
DC Tower 2	Donaucity Umgebung	26.600 m ²	2023
Vio Plaza	Westen	22.600 m ²	2023

*Generalsanierung

DIE WICHTIGSTEN INSTIUTIONELLEN TRANSAKTIONEN 2021

Objekt	Nutzungsart	Fläche	Verkäufer	Käufer
Europlaza 1	Büro	28.000 m ²	DWS	ARE Austrian Real Estate
Nordbahnstraße 50	Büro	16.000 m ²	Reinvest	IMFARR
Schottenring 1	Büro	15.000 m ²	ERGO	Privatstiftung
Square One	Büro	30.000 m ²	Strabag	Warburg-HIH
Ikano Office Park	Büro	11.600 m ²	Family Office	Privatinvestor
Ghegastraße 3	Büro	5.800 m ²	Immofinanz	Privatinvestor
Canon Gebäude	Büro	5.000 m ²	LHI	Octapharma
SCS (45%)	Einzelhandel	ca. 100.000 m ²	Unibail-Rodamco-Westfield	Crédit Agricole Assurances
AGM	Einzelhandel	30.000 m ²	REWE	Metro



BÜROIMMOBILIEN

INDUSTRIE
& LOGISTIK

CORPORATE
REAL ESTATE
SERVICES

INVESTMENT-
BERATUNG

INTERNATIONAL



MODESTA REAL ESTATE – Austria

MG Real Estate GmbH

1010 Wien, Dr. Karl-Lueger-Platz 5

Tel.: +43/1/513 29 39-0, office@modesta.at

www.modesta.at

MODESTA REAL ESTATE – Slovakia

MRE Management, k.s.

81102 Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 7

Tel.: +421/2/3240 8888, office@modestagroup.com

www.modestagroup.com

